

PRELIMINARE COMPRAVENDITA FONDO AGRICOLO

Con il presente accordo negoziale, avente forza di legge tra i signori:

Futuro Dante Causa:

- _____
_____;
- _____
_____;
- _____
_____;

i quali intervengono nel presente atto in proprio ed anche in qualità di soci e rappresentanti legali della Società Semplice denominata "Azienda Agricola....." avente sede legale corrente in _____ (____), alla Via _____ n. _____, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al registro delle imprese della cciaa di _____ n.: _____, REA n.: _____, e che
nel prosieguo del presente accordo saranno indicati anche all'unanimità "futura parte cedente"

Futuro Avente Causa:

- _____
_____;
- _____
_____;

I quali nel prosieguo del presente atto saranno indicati anche all'unanimità "futura parte cessionaria".

PREMESSO

- Che tra i Sigg.ri _____ è intercorrente un rapporto di parentela in linea retta di I grado (genitore-figli);
- che i Sigg.ri _____ partecipano alla conduzione del fondo agricolo avente denominazione "Azienda Agricola....." e corrente in _____ (____), alla Via _____ n. _____, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al registro delle imprese della cciaa di _____ n.: _____ REA n.: _____, dedicato alla coltivazione di _____ biologici, nonché esercente attività di agriturismo connessa all'agricoltura;
- che l'Azienda Agricola anzidetta si compone di una pluralità di beni mobili e immobili strumentali all'attività rurale svolta, che saranno meglio descritti nel prosieguo del presente accordo giuridico;
- che il suddetto fondo agricolo con sovrastanti fabbricati rurali è pervenuto in ditta all'Azienda Agricola, unitamente a tutti gli altri beni mobili materiali e immateriali che corredano il compendio agricolo stesso, mediante atto pubblico gravato da patto di riservato dominio a favore della Cassa per la formazione della Proprietà Contadina, stipulato in _____ (____), il _____, a repertorio n. _____, raccolta n. _____, giusto rogito a patrocinio del Notaio, la cui riserva di proprietà si è estinta ed è stata debitamente cancellata dai registri della conservatoria immobiliare di _____, al termine

dei pagamenti convenuti in atto, così come ben noto alle parti contraenti;

- che il terreno identificato al NCT del comune di _____ (____), Partita _____, Foglio _____, particella _____, appartenente al fondo sopra detto, è gravato dal peso di servitù perpetua di metanodotto costituitasi in data _____ per tramite di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio in _____ a repertorio n. _____, e di cui alla formalità trascritta nei registri della Conservatoria al Reg. Generale n. _____ e Part. _____ del _____;
- che l'intero fondo rustico (a valere per tutti i terreni che lo compongono), è altresì gravato dal peso di ipoteca volontaria, concessa a garanzia di mutuo fondiario in data _____, accesa con atto pubblico a rogito del Dott. Notaro in _____, a repertorio n. _____, e iscritta nei registri della conservatoria di _____ al n. _____ del reg. generale e al n. _____ del reg. particolare, in data _____ in favore della Banca _____, a fronte di un capitale iniziale erogato di ammontare pari ad €. _____ (euro _____) dei quali, alla data odierna, residua un debito di quota capitale di €. _____ (euro _____) e con ultima rata in scadenza al _____;
- che in data _____ il Sig. _____ in nome e per conto dell'azienda agricola rappresentata, ha provveduto a notificare mediante raccomandata AR, ai prelazionari confinanti e a tutti gli altri aventi diritto, apposita comunicazione idonea a far esercitare il diritto di prelazione agrario finalizzato all'acquisto del fondo rustico in argomento, i cui termini legali d'esercizio del diritto sono già spirati alla data di composizione del presente atto;
- che il compendio dei fabbricati rurali sovrastanti il fondo e ubicati sul foglio _____ particella _____ sono stati edificati in data antecedente al _____, mentre il fabbricato adibito a stalla - fienile - magazzino di cui al medesimo foglio, mappale _____, è stato oggetto di condono edilizio in sanatoria con atto del _____ protocollo n. _____, i cui oneri ablativi sono stati interamente versati. In relazione alla destinazione urbanistica, agibilità e abitabilità dei fabbricati e all'intero fondo rustico, si premette inoltre che, sono in corso di richiesta e produzione il Certificato di destinazione urbanistica, la relazione tecnica integrata di conformità edilizio-catastale e la certificazione energetica degli edifici, i quali saranno prodotti in sede di stipula dell'atto definitivo;
- che gli impianti (elettrici, termoidraulici, riscaldamento, condizionamento, ecc..) serventi i fabbricati rurali anzidetti sono in perfetta efficienza e ove occorra, dotati delle idonee certificazioni di conformità previsti *ex lege*;
- che è volontà dei Sigg.ri _____, vendere detto fondo rustico con annessa azienda agricola a cancello aperto;
- che è volontà dei Sigg.ri _____, fra i quali non interviene alcun rapporto di coniugio o parentela, e pur non disponendo dell'intero capitale necessario, acquistare il menzionato fondo rustico, con annessa azienda agricola, comprensivo dell'intero compendio di beni immobili e mobili, materiali e immateriali, e a svolgere l'attività agricola sopraindicata divenendo pertanto coltivatori diretti.

TUTTO CIO' PREMESSO

e ratificato quale parte integrante e sostanziale del presente accordo negoziale, le parti intendono convenire due

distinti metodi traslativi della proprietà e del possesso del fondo agricolo in argomento, da considerarsi alternativi tra loro, e da applicarsi qualora il metodo iniziale prescelto dalla futura acquirente risultasse esperimento invano e con insuccesso, per addivenire ugualmente alla conclusione dell'affare, tenendo comunque fermi i seguenti elementi essenziali:

a) Oggetto:

Oggetto di futura compravendita sarà l'intero fondo rustico di proprietà della futura cedente, con annessa azienda agricola, intesa a cancello aperto, denominata "Azienda agricola" e comprensiva di tutti i beni mobili materiali e immateriali, inclusiva dei segni distintivi dell'azienda, delle licenze, permessi autorizzativi e titoli agrari, nonché del compendio di beni immobili costituito dai terreni agricoli e dai sovrastanti fabbricati rurali strumentali all'attività agricola esercitata e meglio identificati al NCT e NCEU di _____, come segue:

Fabbricati iscritti presso il NCEU del Comune di _____:

Foglio _____ Mappale _____, Sub. _____ Categoria Catastale _____, e Rendita Catastale Euro _____

Foglio _____ Mappale _____, Sub. _____ Categoria Catastale _____, e Rendita Catastale Euro _____

Terreni Agricoli iscritti al Catasto Terreni del Comune di _____:

Fg. _____ Part. _____ Porz.: --- Qual. _____ Cl. _____ Superficie: ha _____ are _____ ca _____ RD: €. _____ RA: €. _____

Fg. _____ Part. _____ Porz.: --- Qual. _____ Cl. _____ Superficie: ha _____ are _____ ca _____ RD: €. _____ RA: €. _____

Fg. _____ Part. _____ Porz.: --- Qual. _____ Cl. _____ Superficie: ha _____ are _____ ca _____ RD: €. _____ RA: €. _____

Fg. _____ Part. _____ Porz.: --- Qual. _____ Cl. _____ Superficie: ha _____ are _____ ca _____ RD: €. _____ RA: €. _____

Fg. _____ Part. _____ Porz.: --- Qual. _____ Cl. _____ Superficie: ha _____ are _____ ca _____ RD: €. _____ RA: €. _____

Fg. _____ Part. _____ Porz.: --- Qual. _____ Cl. _____ Superficie: ha _____ are _____ ca _____ RD: €. _____ RA: €. _____

Fg. _____ Part. _____ Porz.: --- Qual. _____ Cl. _____ Superficie: ha _____ are _____ ca _____ RD: €. _____ RA: €. _____

per una superficie complessiva di ettari catastali _____.

Il tutto viene promesso in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente con ogni azione, ragione, pertinenza, servitù attiva e passiva e quant'altro costituente il fondo rustico nel suo complesso, così come meglio risulta identificato dai certificati catastali, dalla planimetrie e dal fascicolo aziendale agricolo già consegnati in copia alla parte futura acquirente, la quale dichiara in proposito di aver visionato il fondo rustico e di averlo trovato idoneo allo sviluppo dell'impresa agricola che vorrebbe intraprendere e di suo pieno gradimento.

b) Prezzo e Caparra:

Il prezzo della futura compravendita viene concordemente convenuto a corpo, in complessivi €. _____

(euro _____), da corrispondersi con le modalità che saranno previste in ragione del modello di compravendita che deciderà di intraprendere parte futura acquirente, fermo restando che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 c.c., e a garanzia degli impegni assunti dalla parti, viene versata in questa sede dalla futura acquirente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1385 c.c., una caparra confirmatoria che fungerà anche da principio di pagamento, di ammontare pari ad €. _____ (euro _____) mediante assegno bancario/circolare n. _____

_____ tratto su Banca _____, ed emesso all'ordine della futura parte cedente, la quale con le firme apposte in calce alla presente scrittura ne rilascia ampia quietanza liberatoria.

c) Garanzie sulla futura compravendita e rispetto alle obbligazioni dedotte in contratto

Garantisce la futura cedente la piena proprietà e disponibilità del fondo rustico in argomento con annessa azienda agricola, nonché la sua libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di ogni genere, altre formalità passive, gravami di conduzione, servitù prediali coattive, ipoteche, vizi o pericoli di evizioni, ad eccezione solo di quanto riportato in premessa che la futura acquirente dichiara di ben conoscere e accettare.

Qualora dalla data di sottoscrizione del presente accordo negoziale, e sino alla data della stipula notarile le predette garanzie venissero a ridursi o a mancare del tutto, pregiudicando la futura compravendita, la futura parte cedente sarà tenuta, oltre alla restituzione della caparra confirmatoria ricevuta in questa sede, a corrispondere alla futura cessionaria, l'indennità risarcitoria prevista *ex lege* ai sensi e per gli effetti dell'art. 1223 c.c., in egual modo sarà tenuta a risponderne parte futura acquirente qualora non si formalizzasse la compravendita per sua colpa, negligenza o inadempimento.

d) Obblighi specifici assunti dalle parti

Con la sottoscrizione del presente accordo negoziale, la futura cedente si obbliga a prestare alla futura acquirente tutta la necessaria assistenza e collaborazione finalizzata alla conclusione della compravendita, che potrà includere la fornitura di informazioni agrarie, amministrative e contabili, la consegna di copie di documenti, copie di autorizzazioni e permessi e/o copia di atti o contratti, la sottoscrizioni di impegni alla vendita del fondo agricolo in favore di ISMEA e/ o di altri enti pubblici finalizzati ad offrire sussidi e incentivi allo sviluppo delle imprese agricole o di nuove produzioni agrarie, l'affiancamento nell'attività agricola esistente e quant'altro possa rendersi utile o necessario all'ottenimento della qualifica di agricoltore per la futura cessionaria. Di contro, con la sottoscrizione del presente accordo la futura acquirente si obbliga a prestare la propria attività lavorativa presso il fondo allo scopo di apprendere le vicissitudini legate alle annualità agrarie, nonché a porre in essere tutte le azioni, atti o contratti necessari alla conclusione dell'affare e a rispettare tassativamente le date di scadenza e gli importi indicati nelle ipotesi di compravendita convenute nel prosieguo del presente negozio giuridico:

1. Consenso alla vendita, con l'ausilio dei fondi ISMEA, mediante partecipazione al bando destinato all'insediamento dei giovani in agricoltura.

I Sigg.ri _____ in proprio ed anche per conto della Società Agricola cui partecipano, prestano il proprio espresso consenso alla vendita del fondo rustico in argomento all'istituto di diritto pubblico ISMEA, su richiesta del promissario acquirente finalizzata alla partecipazione al bando per l'insediamento dei giovani in agricoltura. A tal titolo si renderanno quindi disponibili a fornire ai Sigg.ri _____ tutte le informazioni utili alla formulazione dell'istanza di partecipazione al bando, così come garantiranno la sottoscrizione di ogni atto, documento o altro necessario o utile all'istruttoria della pratica, e forniranno tutta la documentazione richiesta ai fini partecipativi. Qualora la partecipazione al summenzionato bando da parte della futura acquirente, avesse inoltre esito positivo, si renderanno disponibili a recarsi presso il notaio scelto da ISMEA o dal beneficiario per la formalizzazione dell'atto di compravendita, nel rispetto dei tempi e delle modalità previste nel bando stesso. In tal caso, tenuto conto della caparra versata in questa sede, il saldo della compravendita ammontante ad €. _____ (euro _____) sarebbe quindi corrisposto in un'unica soluzione, con modalità tracciabili, innanzi al notaio scelto per la stipula da ISMEA o dal beneficiario.

La consegna dell'azienda, e l'insediamento della parte futura acquirente nell'azienda si avrebbe contestualmente alla stipula, così come dalla medesima data decorrerebbero tutti gli effetti attivi e passivi conseguenti e connessi.

Al contrario, se l'esito della partecipazione al bando ricevesse un diniego da parte di ISMEA, i Sigg.ri _____, anche per conto della Società agricola cui partecipano si renderanno disponibili a concludere la compravendita del fondo rustico in oggetto con la modalità scelta dalla parte futura acquirente nell'altra soluzione negoziale qui formulata.

2. Consenso alla compravendita rateizzata con patto di riservato dominio.

I Sigg.ri _____ in proprio ed anche per conto della Società Agricola _____, cui partecipano, nel caso di esito negativo all'assegnazione dei fondi ISMEA, si renderanno disponibili a concludere la compravendita del fondo rustico in oggetto, mediante stipula di un atto di vendita con pagamento rateizzato e con riserva di proprietà. Nel qual caso, accetteranno che il saldo della vendita ammontante ad €. _____ (euro _____), tenuto conto della caparra confirmatoria versata in questa sede, venga corrisposto in n. ____ (____) rate annuali consecutive e costanti, senza aggravio di interessi e/o oneri di rivalutazione monetaria, ma con accollo della residua quota capitale del mutuo fondiario erogato dalla Banca Spa, esistente alla data di stipula, e con prima rata da corrispondersi entro e non oltre il _____, e le rate successive di eguale importo, da corrispondersi nella medesima data di ogni anno successivo al primo, con ultima rata da versarsi entro e non oltre il _____, mediante assegno bancario e/o circolare, e/o bonifico bancario. In tal caso, gli effetti traslativi della proprietà attivi e passivi, nonché la consegna dell'azienda decorrerebbero dalla data di stipula da formalizzarsi entro il _____ innanzi ad un notaio scelto dalla parte futura acquirente.

Qualora fosse scelta dalla futura acquirente questa seconda soluzione contrattuale, dopo la data di sottoscrizione del presente accordo, ma anche prima della data della notarile stipula, la parte futura acquirente sarà autorizzata a prendere accordi per la futura coltivazione del fondo, ad affiancare la proprietà uscente nella gestione dell'azienda agricola lavorando sia nella struttura agrituristica che nella coltivazione dei terreni agricoli, al fine di apprendere le tecniche rurali necessarie all'espletamento dell'attività cui il fondo rustico è preordinato, e al fine altresì di acquisire i requisiti professionali necessari all'ottenimento della qualifica di agricoltore operante nel biologico e nell'agriturismo.

A garanzia del pagamento rateizzato sopra pattuito, le socie uscenti avranno diritto a ricevere idonea garanzia che potrà essere costituita alternativamente da: ipoteca legale, polizza fideiussoria di ammontare pari al proprio credito, oppure potranno optare per la consegna di titoli cambiari di importo pari alle singole rate da riscuotere.

e) Scorte vive e morte

L'azienda agricola sarà ceduta a cancello aperto, in tal caso le scorte vive e morte (animali vivi, sementi, frutti pendenti non ancora maturi per il raccolto, prodotti confezionati destinati alla vendita nella struttura agrituristica, ecc...) saranno inventariate a parte, alla data di consegna del fondo rustico, e saldate nei 30 (trenta) giorni successivi alla stesura dell'inventario che sarà compilato in contraddittorio fra le parti.

f) Controversie

Le eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione al presente negozio giuridico, saranno deferite al servizio di conciliazione istituito presso la camera di commercio di riferimento territoriale per l'azienda. Qualora fallisse ogni tentativo di conciliazione promosso, sarà esclusivamente competente il Foro previsto per legge.

g) Richiamo alle norme di riferimento

Per quanto non espressamente previsto nella presente scrittura privata, le parti fanno riferimento alla norme del codice civile e alle altre norme speciali vigenti nel territorio dello stato Italiano.

h) Privacy

Con l'apposizione delle proprie firme in calce al presente negozio giuridico, le parti si autorizzano vicendevolmente ad utilizzare i propri dati, nel rispetto della vigente normativa sulla privacy Reg. Ue 2016/679 e D.Lgs 196/2003, per tutte le formalità ricollegate alla citata compravendita.

i) Spese di registrazione, imposte e tasse

Le spese di stesura della presente scrittura sono a carico della futura cedente, mentre sono a carico della futura acquirente le spese, imposte e tasse necessarie alla sua registrazione.

Letto, approvato in ogni singola parte e sottoscritto dalle parti.

_____ (_____), li _____

Per le future Cedenti

Per la parte futura Acquirente

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 1341 c.c., le parti dichiarano che le disposizioni del presente accordo sono state il frutto di continue negoziazioni e non sono state pertanto predisposte unilateralmente; tuttavia con l'intento di rinunciare fin da ora alla possibilità di far valere in via di azione o di eccezione la vessatorietà di tutte od alcune delle clausole di cui al presente accordo preliminare, le parti dichiarano espressamente di voler sottoscrivere ed approvare gli artt. b), c), d), 1), 2), f) g) e i).

Per le future Cedenti

Per la parte futura Acquirente

